

CONVENZIONE ABI – MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE PER LA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI A TASSO E A RATA VARIABILE, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 3 DEL DL N.93/2008 (CONVERTITO IN LEGGE 126/2008)

INTRODUZIONE

La Convenzione, sottoscritta dall'ABI e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) in ottemperanza al Decreto Legge n. 93 del 27 maggio 2008 (convertito con modificazioni nella Legge 24/7/2008 n° 126), ha come obiettivo quello di fornire alla clientela uno strumento certo per ridurre e stabilizzare le rate dei mutui a tasso variabile.

La Convenzione prevede infatti la possibilità, per gli intestatari di mutui a tasso variabile e a rata variabile, stipulati o accollati prima del 29 maggio 2008 e destinati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale, di rinegoziare il mutuo riducendo la rata ad un livello pari a quello antecedente ai recenti rialzi dei tassi e mantenendola costante nel tempo, rimandando alla fine del piano di ammortamento del mutuo il pagamento della differenza tra l'importo della rata dovuta (secondo il piano di ammortamento originariamente previsto) e l'importo della rata risultante dalla rinegoziazione.

La Convenzione è aperta all'adesione delle banche e degli intermediari finanziari ex art. 106 TUB.

Nell'ambito del Gruppo UniCredit, hanno aderito UniCredit Banca per la Casa, UniCredit Banca, UniCredit Banca di Roma, Bipop Carire, Banco di Sicilia e UniCredit Corporate Banking.

MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

Sulla base della Convenzione, i Clienti con un mutuo a tasso e rata variabile, destinato all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale (ivi compresi i mutui cartolarizzati), hanno la possibilità di pagare, a partire dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009 e sino al termine del mutuo, una rata di importo "fisso" calcolata applicando all'importo ed alla durata originari del mutuo (al netto di rinegoziazioni o estinzioni parziali anticipate):

- la media dei tassi del 2006 previsti dal contratto, per i mutui stipulati, rinegoziati o accollati prima dell'1/1/2007;
- lo stesso parametro utilizzato per calcolare la prima rata successiva alla stipula, alla rinegoziazione o all'accollo del mutuo, per i mutui stipulati, rinegoziati o accollati dall'1/1/2007 in poi.

Il meccanismo sancito dalla Convenzione prevede che la rata venga stabilizzata ad un livello che si deve presumere inferiore a quello attuale, rinviando al termine del piano di ammortamento il

pagamento della differenza tra quella che dovrebbe essere l'attuale rata, e la rata fissata ai sensi della Convenzione stessa.

Infatti, la differenza tra la rata contrattualmente dovuta alla Banca e la rata fissa così calcolata sarà di volta in volta addebitata su un conto di finanziamento accessorio, senza spese a carico del Cliente, che produrrà interessi capitalizzati annualmente. Il conto di finanziamento accessorio verrà regolato ad un tasso che resterà fisso per tutta la durata del mutuo, individuato come quello più favorevole al Cliente tra:

- 1) il parametro di riferimento "IRS a 10 anni", maggiorato di uno spread di 0,50%;
- 2) il parametro di riferimento e lo spread previsti da contratto;

considerando, per entrambi i parametri, la quotazione più favorevole al Cliente fra quelle rilevate nel periodo che va dal 22 agosto al 31 dicembre 2008.

Si tratta di una condizione di maggior favore concessa alla clientela, rispetto a quanto disposto dalla Convenzione, che prevede invece che entrambi i parametri siano rilevati alla data di rinegoziazione, intesa come data in cui la banca riceve l'accettazione del Cliente.

Nel caso in cui il mutuo presenti rate scadute e non ancora pagate, anche queste verranno addebitate sul conto di finanziamento accessorio, comprensive degli interessi di mora maturati.

Una volta perfezionata la rinegoziazione ai sensi dell'Accordo ABI/MEF, se i tassi di mercato scenderanno, la rata contrattuale potrà ridursi al di sotto della rata fissa pagata dal Cliente e la differenza verrà accreditata sul conto accessorio fino a quando questo non sarà interamente rimborsato; da quel momento il Cliente riprenderà a pagare la rata variabile prevista dal contratto, se a lui più favorevole rispetto a quella fissa.

Il conto accessorio resterà comunque in essere in modo da poter tornare ad essere utilizzato se la rata variabile dovesse tornare ad essere superiore a quella fissa pagata a partire dal 1° gennaio 2009.

Se invece alla scadenza del mutuo il conto accessorio presenterà ancora un saldo debitorio, il Cliente dovrà rimborsarlo continuando a versare la rata fissa e corrispondendo, sull'esposizione in essere, un tasso fisso pari al più favorevole tra:

- a) quello del conto accessorio e
- b) quello previsto dal contratto alla scadenza del mutuo.

Dal momento che il periodo di restituzione del mutuo in tal caso si allunga, senza un limite massimo, la legge e la Convenzione prevedono che la garanzia ipotecaria che assiste il mutuo estenda la sua efficacia - senza il compimento di alcuna formalità - fino al completo rimborso dell'esposizione presente sul conto di finanziamento accessorio.

La Convenzione sottolinea che la rinegoziazione dei mutui e la portabilità sono esenti da imposte e tasse e per tali operazioni non sono a carico dei Clienti né costi amministrativi, né commissioni bancarie, né eventuali costi notarili. Inoltre per l'estinzione anticipata del mutuo rinegoziato e/o del conto accessorio, il Cliente non dovrà pagare alcuna penale.

E' necessario evidenziare fin da subito che la rinegoziazione ai sensi dell'Accordo ABI/MEF comporta un esborso complessivo maggiore di quello che il Cliente dovrebbe sostenere

continuando a rimborsare il mutuo secondo il piano di rimborso originario. D'altro canto la Convenzione permette di riportare la rata corrente ad un livello precedente ai recenti rialzi dei tassi, rendendola stabile anche di fronte ad eventuali successivi incrementi, spostando nel tempo il pagamento di una parte del finanziamento.

CHI PUÒ RICHIEDERE LA RINEGOZIAZIONE

La Convenzione riguarda i mutui a tasso e rata variabile per tutta la durata, stipulati o accollati anteriormente al 29 maggio 2008 e finalizzati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione della abitazione principale, intendendosi per tale quella in cui vivono abitualmente il titolare del mutuo o il coniuge, o i parenti entro il terzo grado (es. genitori, figli, nipoti) oppure suoceri, generi, nuore (cosiddetti "affini").

Possono usufruire della rinegoziazione anche i titolari di mutui cartolarizzati, per i quali restano invariati gli obblighi dei mutuatari nei confronti della società di cartolarizzazione.

Possono inoltre avvalersi della rinegoziazione ai sensi della Convenzione i mutuatari inadempienti rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purchè non sia intervenuta la risoluzione del contratto medesimo.

Per estensione, nel rispetto della caratteristica di "mutui a tasso variabile per tutta la durata", rientrano nel perimetro anche le seguenti tipologie di finanziamento:

- Mutui in valuta estera;
- Mutui che prevedono un rimborso del capitale a determinate scadenze;
- Mutui con ammortamento non alla francese;
- Mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento;
- Mutui agevolati.

I MUTUI ESCLUSI DALLA RINEGOZIAZIONE

Sono escluse dall'ambito della Convenzione le seguenti tipologie di finanziamento:

- Mutui con CAP (tetto massimo);
- Mutui "a soffietto" (ossia rata fissa e durata variabile);
- Mutui "opzionali" (ossia tutte quelle tipologie di finanziamento che prevedono contrattualmente la possibilità per il cliente di avvalersi di opzioni cicliche o semplicemente a scadenze prefissate, o meno, di passare a tasso fisso / variabile);
- Mutui a tasso fisso;
- Mutui a tasso fisso iniziale (uno o due anni) e poi a tasso variabile per tutta la durata;

- Mutui a stato avanzamento lavori che risultano in stato di erogato parziale (in quanto non è ancora cominciato il periodo di ammortamento);
- Mutui in periodo di pre-ammortamento (in quanto non è ancora cominciato il periodo di ammortamento);
- Mutui chirografari;
- Mutui erogati a soggetti non persone fisiche.

I TEMPI DI ATTUAZIONE

Le Banche e gli intermediari finanziari ex art. 106 del TUB che hanno aderito alla Convenzione devono inviare a tutti i clienti con un mutuo a tasso variabile, una proposta di rinegoziazione entro il 29 agosto 2008.

I clienti hanno a loro volta tre mesi di tempo dalla proposta per accettarla (e pertanto indicativamente entro la fine del prossimo novembre).

La rinegoziazione avrà comunque effetto a partire dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.

GLOSSARIO

- **ABITAZIONE PRINCIPALE** = per abitazione principale si intende quella in cui vivono abitualmente il titolare del mutuo o il coniuge, o i parenti entro il terzo grado - es. genitori, figli, nipoti - oppure suoceri, generi, nuore - cosiddetti "affini" -, del mutuatario.
- **CARTOLARIZZAZIONE** = si tratta di una operazione – prevista dalla Legge 130/1999 – con la quale la banca cede un portafoglio di "mutui ipotecari" ad una società (Società di Cartolarizzazione), che in genere incarica la stessa banca di gestire i rapporti con i clienti e curare l'incasso delle rate relative ai mutui ceduti, restando del tutto invariate le condizioni e le caratteristiche del mutuo.
- **CONTO DI FINANZIAMENTO ACCESSORIO** = Si tratta di uno speciale conto di finanziamento collegato al mutuo ; su di esso viene addebitata o accreditata la differenza tra Rata Contratto e Rata Fissa. Al termine del piano di ammortamento dovrà anch'esso essere rimborsato alla Banca con le modalità previste in Convenzione.
- **EURIBOR** = Tasso interbancario di riferimento utilizzato per i mutui a tasso variabile. Viene rilevato giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea e pubblicato anche sui principali quotidiani finanziari tra cui Il Sole24Ore. Esistono diversi Euribor; i più comuni sono quelli ad uno, tre e sei mesi e ad un anno.

- **IRS o EURIRS** = Tasso interbancario di riferimento utilizzato per i mutui a tasso fisso. Viene rilevato giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea e pubblicato anche sui principali quotidiani finanziari tra cui Il Sole24Ore.
- **PORTABILITÀ O SURROGA** = E' la facoltà concessa al cliente di trasferire il mutuo o finanziamento ad altra Banca, alle condizioni concordate tra il cliente e la Banca subentrante, senza alcun addebito di penale o altri oneri di qualsiasi natura. Con la "portabilità" la Banca subentrante non può imporre al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo o finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interBancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei relativi costi. La "portabilità" non comporta il venir meno dei benefici fiscali.
- **RATA FISSA** = Rata da pagare fino all'estinzione del debito (mutuo o finanziamento più Conto di Finanziamento Accessorio), calcolata applicando i criteri della Convenzione: a) media dei tassi del 2006 per i mutui stipulati/rinegoziati/accollati fino al 31/12/2006; b) parametri utilizzati per il calcolo della prima rata di ammortamento per i mutui stipulati/rinegoziati/accollati dopo il 31/12/2006.
- **RATA CONTRATTO** = Rata conteggiata sulla base dell'originario contratto di mutuo o finanziamento; può variare in relazione all'andamento dei tassi.
- **RINEGOZIAZIONE** = Possibilità di richiedere la modifica di alcune delle condizioni pattuite e previste dal contratto. Le Banche aderenti alla Convenzione hanno l'obbligo di accettare la rinegoziazione in base ai termini dell'Accordo. Altre modalità di rinegoziazione (es. modifica della durata del mutuo e/o modifica del tasso) possono essere richieste da parte del cliente in alternativa e saranno concesse a discrezione della Banca.
- **TASSO APPLICATO** = E' la somma del parametro di riferimento (Euribor/Irs) di un mutuo o finanziamento e della maggiorazione percentuale applicata dalla Banca (spread)

